



Fondos internacionales
de indemnización de daños
debidos a contaminación
por hidrocarburos

Punto 7 del orden del día	IOPC/APR25/7/1	
Fecha	7 de abril de 2025	
Original	Inglés	
Asamblea del Fondo de 1992	92AES29	●
Comité Ejecutivo del Fondo de 1992	92EC84	
Asamblea del Fondo Complementario	SAES13	

ACUERDO DE ARRENDAMIENTO DE LA OMI

PROPUESTAS DE ENMIENDA AL CONTRATO DE SUBARRIENDO

Nota de la Secretaría

Resumen:

En su sesión de octubre de 2015, el Consejo Administrativo del Fondo de 1992, actuando en nombre de la Asamblea del Fondo de 1992, tomó nota con reconocimiento de que el Secretario General de la Organización Marítima Internacional (OMI) había confirmado que la Organización estaba de acuerdo con alojar a la Secretaría de los FIDAC en el edificio de la sede de la OMI, con efecto a partir de junio de 2016 (véase el párrafo 7.4.2 del documento [IOPC/OCT15/11/1](#)).

Posteriormente, el 15 de febrero de 2016, se ultimó formalmente el acuerdo de subarriendo, que fue rubricado por el Secretario General de la OMI y el Director de los FIDAC y entró en vigor el 1 de marzo de 2016, con efecto hasta el 25 de octubre de 2032. El subarriendo incluye un punto de interrupción del contrato el 31 de octubre de 2024, momento en que puede ser rescindido por cualquiera de las partes a reserva de que se notifique con la debida antelación.

De conformidad con las condiciones del subarriendo, los FIDAC abonarán las siguientes cuantías:

- i) el precio del alquiler, que se calcula en proporción al espacio que ocupan en la sede de la OMI;
- ii) un cargo por servicios que cubra los servicios comunes, calculado sobre la base de la superficie ocupada; y
- iii) un cargo por atención médica, como consecuencia del acceso del personal a la Dependencia de Servicios Médicos de la OMI.

Mediante una carta de fecha 12 de diciembre de 2024, la OMI presentó una propuesta para la introducción de enmiendas a las condiciones financieras del contrato de subarriendo, que justificó por el considerable aumento de la inflación y de los gastos de funcionamiento. En dicha misiva, la OMI comunicó además que había ejercido su derecho a rescindir el contrato de subarriendo, con efecto a partir de la fecha de la carta, en caso de que las propuestas de enmienda no fueran aceptadas.

Medidas que se han de adoptar:Asamblea del Fondo de 1992

- a) tomar nota de la información que figura en este documento;
- b) examinar las enmiendas al contrato de subarriendo propuestas por la OMI; y
- c) decidir si encarga al Director que apruebe las propuestas de enmienda que figuran en el anexo.

1 Introducción**1.1 Subarriendo de las oficinas de los FIDAC**

El 15 de febrero de 2016, el Secretario General de la Organización Marítima Internacional (OMI) y el Director de los FIDAC firmaron un acuerdo de subarriendo en virtud del cual la OMI accedió a subarrendar locales de oficinas a los FIDAC. El espacio está situado en el ala posterior de la primera planta del edificio de la sede de la OMI. El contrato de arrendamiento principal lo ha suscrito la OMI con el Gobierno del Reino Unido. El contrato de subarriendo entró en vigor el 1 de marzo de 2016 y expirará el 25 de octubre de 2032 (véase el documento [IOPC/APR16/7/1](#)).

1.2 Principales cláusulas del contrato de subarriendo:

- Del 1 de septiembre de 2016 al 31 de octubre de 2024, el precio del alquiler se fijó en £429,60 por metro cuadrado y año. Los FIDAC ocupan 600,4 m², lo que equivale a una renta anual de aproximadamente £258 000.
- El subarriendo tiene un punto de interrupción del contrato el 31 de octubre de 2024.
- Al menos un año antes del punto de interrupción del contrato, la OMI y los FIDAC deben encargar conjuntamente una revisión independiente del precio del alquiler y acordar una renta anual para el periodo comprendido entre el 1 de noviembre de 2024 y el 25 de octubre de 2032. El alquiler revisado se pagará a partir del 1 de noviembre de 2024, a menos que se notifique la rescisión del contrato de conformidad con las condiciones del subarriendo.
- Se abonará un cargo por servicios de £102 000 anuales, proporcional a la superficie ocupada, que sufragará la prestación de servicios comunes tales como los servicios públicos y el acceso a instalaciones compartidas.
- También se abonará un cargo fijo anual por atención médica de £395 por persona, por la utilización de la Dependencia de Servicios Médicos de la OMI por el personal de los FIDAC.
- El subarriendo contempla la rescisión del contrato por cualquiera de las partes en el punto de interrupción, siempre que se notifique por escrito con una antelación mínima de nueve meses, o con posterioridad a ese punto si se comunica con una antelación de al menos doce meses.

2 Propuestas de enmienda**2.1 Revisión y aumento del alquiler**

- 2.1.1 Con arreglo a las condiciones del contrato de subarriendo, la revisión del precio del alquiler debió haberse realizado y ultimado el 31 de octubre de 2023 a más tardar, es decir, un año antes del punto de interrupción del contrato del 31 de octubre de 2024. El precio revisado del alquiler se abonaría a partir del 1 de noviembre de 2024. Sin embargo, el proceso de revisión del alquiler no se completó dentro de ese plazo, sino que se ultimó una vez rebasado el punto de interrupción del contrato.

2.1.2 El 23 de septiembre de 2024 se comunicó a los FIDAC el resultado de la revisión del alquiler. La OMI propuso una renta anual revisada de £375 000 para el periodo comprendido entre el 1 de noviembre de 2024 y el 25 de octubre de 2032, basándose en una valoración del alquiler de £625,80 por metro cuadrado y año. Dado que esta decisión se recibió después de la fecha límite del 1 de julio para presentar propuestas presupuestarias con arreglo al contrato de subarriendo, la renta revisada no pudo ser incluida en la presentación a los órganos rectores del presupuesto de los FIDAC para 2025.

2.1.3 Para dejar constancia oficial de este ajuste, se propone incorporar una nueva cláusula en el contrato de subarriendo, bajo el párrafo 2.5, que rece así:

"Tras la revisión independiente del precio del alquiler, la renta total anual que se abonará desde el 1 de noviembre de 2024 hasta el 25 de octubre de 2032 será de £375 000, según la valoración actual del alquiler de £625,80 por metro cuadrado y año."

2.1.4 El Gobierno del Reino Unido ha reafirmado su continuo apoyo al acuerdo y ha confirmado que, a partir del 1 de enero de 2025, seguirá manteniendo su contribución del 80 % con miras al aumento de la renta propuesto por la OMI tras el ejercicio independiente del examen del alquiler.

2.2 Modificación del cargo por servicios

2.2.1 Además del alquiler, los FIDAC pagan un cargo por servicios para sufragar la utilización de los servicios compartidos en el edificio de la OMI. En su carta de fecha 12 de diciembre de 2024, la OMI propuso una serie de enmiendas al contrato de subarriendo en relación con el cargo por servicios.

Marco actual

2.2.2 Con arreglo al acuerdo en vigor, los FIDAC abonan un cargo por servicios de £102 000 anuales, en proporción a la superficie ocupada. Esta cuantía contribuye a cubrir el coste de los servicios compartidos, incluidos los servicios públicos del edificio, el acceso a las zonas comunes y el espacio de estacionamiento. El contrato de subarriendo permite realizar incrementos anuales en consonancia con el Índice de Precios al Consumo (IPC) del Reino Unido, sujetos a un límite máximo del 3 % a menos que el IPC se mantenga o supere el 3 % durante dos años consecutivos. Cualquier incremento debe ser notificado por la OMI a los FIDAC antes del 1 de julio del año precedente.

Ajuste excepcional (2023)

2.2.3 Los FIDAC han dispuesto de una cierta flexibilidad en el pasado respecto de las circunstancias imprevistas que elevan los costes de mantener en funcionamiento el edificio por parte de la OMI. En su sesión de mayo de 2023, la Asamblea del Fondo de 1992 autorizó al Director a efectuar un aumento excepcional y no recurrente en los costes compartidos, a raíz de un incremento del 38 % en los gastos de los servicios públicos. Esto dio lugar a un gasto adicional no presupuestado de £44 325 (véase el documento [IOPC/MAY23/7/1](#)), pese a la falta de una disposición específica para tales ajustes en el contrato de subarriendo.

Propuesta de revisión

2.2.4 La OMI ha propuesto sustituir el modelo de límite máximo por un enfoque basado en los costes, en virtud del cual los FIDAC pagarían una parte de los gastos reales, prorrateados según la superficie que ocupan. El texto de la cláusula revisada rezaría así:

"Cargo por servicios: Además del alquiler, los FIDAC abonarán un cargo por servicios proporcional a la superficie que ocupan para sufragar los servicios comunes proporcionados por la OMI, según se refleja en las facturas mensuales emitidas por la OMI y se describe en el párrafo 9. El cargo por servicios se

basará en los gastos reales contraídos durante el año correspondiente por los servicios proporcionados a los FIDAC."

- 2.2.5 También se propone suprimir los párrafos 5 y 5.1 del contrato de subarriendo, en los que se establece el límite máximo de los incrementos del cargo por servicios.

2.3 Enmienda al cargo por atención médica

Marco actual

- 2.3.1 En la actualidad, el contrato de subarriendo contempla un cargo fijo anual de £395 por persona para acceder a la Dependencia de Servicios Médicos de la OMI.

Propuesta de enmienda

- 2.3.2 La OMI ha propuesto sustituir la tasa fija por una tasa variable calculada sobre la base de los costes reales y la utilización proporcional por el personal. El texto de la cláusula propuesta reza así:

"Cargo por atención médica: Además del alquiler y del cargo por servicios, los FIDAC abonarán un cargo por atención médica por la utilización por su personal de los Servicios de Salud y Bienestar de la OMI. El cargo por atención médica anual se calculará en proporción al gasto médico total de la OMI para el año correspondiente, sobre la base del número de personas que integran la plantilla de los FIDAC."

- 2.3.3 Esta enmienda tiene por objeto ajustar el cargo por atención médica al uso y los gastos reales.

3 Consecuencias presupuestarias

- 3.1 Dado que la notificación oficial de los aumentos propuestos en el alquiler, el cargo por servicios y el cargo por atención médica no se recibió hasta tiempo después del 1 de julio de 2024, fecha límite para el proceso de elaboración del presupuesto de los FIDAC, los ajustes no se vieron reflejados en el presupuesto aprobado para 2025 del Fondo de 1992. De esa forma, las consecuencias financieras de las propuestas de enmienda no fueron examinadas por los órganos rectores durante sus sesiones de noviembre de 2024.

- 3.2 Desde entonces se ha informado a la Secretaría de que la OMI está preparando unas estimaciones actualizadas de las repercusiones financieras, incluidas proyecciones revisadas de los cargos por servicios y atención médica. Una vez recibidas, esas estimaciones se examinarán y, de ser necesario, se incorporarán a las previsiones presupuestarias revisadas para su consideración por los órganos rectores en una futura sesión.

4 Rescisión del contrato de subarriendo

- 4.1 Mediante una carta de fecha 12 de diciembre de 2024, la OMI presentó una propuesta para la introducción de enmiendas a las cláusulas financieras del contrato de subarriendo, que figuran en el anexo. En la propuesta se hacía mención a un importante incremento de la inflación y de los gastos de funcionamiento como justificación de las revisiones planteadas. En la misma carta, la OMI comunicó además que había ejercido su derecho a rescindir el contrato de subarriendo, con efecto inmediato a partir de la fecha de la misiva, en caso de que las propuestas de enmienda no fueran aceptadas.

- 4.2 Tras la publicación de la notificación oficial de la rescisión del contrato, el Director ha estado en contacto permanente con el Gobierno del Reino Unido para asegurarse de que siga plenamente informado de los acontecimientos, incluidas las posibles consecuencias para el alojamiento de la Secretaría.

- 4.3 El Director desea expresar su sincero agradecimiento al Gobierno del Reino Unido por su constante y valioso apoyo. El Gobierno del Reino Unido ha desempeñado un papel fundamental a la hora de facilitar la

reubicación de los FIDAC en la sede de la OMI y sigue siendo un socio clave a este respecto, proporcionando una importante asistencia financiera merced a su contribución del 80 % a los gastos de alquiler.

5 Consideraciones del Director

- 5.1 El Director es plenamente consciente de los retos financieros que se han planteado en los últimos años, incluido el considerable aumento de los gastos de funcionamiento y de los servicios públicos. Reconociendo que tales factores pueden requerir una reevaluación de los acuerdos existentes de reparto de costes, el Director agradece el apoyo continuo brindado por la OMI para acoger a la Secretaría de los FIDAC.
- 5.2 El Director recomienda a la Asamblea del Fondo de 1992 que apruebe las propuestas de enmienda al contrato de subarriendo.

6 Medidas que se han de adoptar

Asamblea del Fondo de 1992

Se invita a la Asamblea del Fondo de 1992 a que tenga a bien:

- a) tomar nota de la información que figura en este documento;
- b) examinar las propuestas de enmienda al contrato de subarriendo; y
- c) decidir si encarga al Director que apruebe las propuestas de enmienda que figuran en el anexo.

ANEXO

ENMIENDA AL ACUERDO RELATIVO AL SUBARRIENDO DEL ESPACIO DE OFICINAS

en el ala posterior de la primera planta de 4 Albert Embankment, Londres SE1 7SR

Considerando que la Organización Marítima Internacional (OMI), organismo especializado de las Naciones Unidas, tiene un contrato de arrendamiento (el "arrendamiento principal"), de fecha 2 de febrero de 1996, para sus locales de sede en 4 Albert Embankment, Londres SE1 7SR (Reino Unido), siendo el arrendador el Secretario de Estado para Transporte del Reino Unido;

Considerando que la OMI y los Fondos internacionales de indemnización de daños debidos a la contaminación por hidrocarburos (FIDAC), establecidos por dos convenios de la OMI, el Protocolo de 1992 que enmienda el Convenio internacional sobre la constitución de un fondo internacional de indemnización de daños debidos a contaminación por hidrocarburos y el Protocolo de 2003 relativo al Convenio internacional sobre la constitución de un fondo internacional de indemnización de daños debidos a contaminación por hidrocarburos, 1992, celebraron un acuerdo titulado "Acuerdo relativo al subarriendo de espacio de oficinas en el ala posterior de la primera planta de 4 Albert Embankment, Londres SE1 7SR" ("el acuerdo");

Considerando que las partes desean modificar el acuerdo de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación;

Ahora, por tanto, las partes acuerdan lo siguiente:

1 *Adición al párrafo 2 del acuerdo*

Se añade el texto siguiente a continuación del párrafo 2.4 como nuevo párrafo 2.5:

"2.5 Tras la revisión independiente del precio del alquiler, la renta total anual que se abonará desde el 1 de noviembre de 2024 hasta el 25 de octubre de 2032 será de £375 000, según la valoración actual del alquiler de £624,58 por metro cuadrado y año."

2 *Enmienda al párrafo 3 del acuerdo*

Se sustituye el párrafo 3 por el texto siguiente:

"3 **Cargo por servicios:** Además del alquiler, los FIDAC abonarán un cargo por servicios proporcional a la superficie que ocupan para sufragar los servicios comunes proporcionados por la OMI, según se refleja en las facturas mensuales emitidas por la OMI y se describe en el párrafo 9. El cargo por servicios se basará en los gastos reales contraídos durante el año correspondiente por los servicios proporcionados a los FIDAC."

3 *Enmienda al párrafo 4 del acuerdo*

Se sustituye el párrafo 4 por el texto siguiente:

"4 **Cargo por atención médica:** Además del alquiler y del cargo por servicios, los FIDAC abonarán un cargo por atención médica por la utilización por su personal de los Servicios de Salud y Bienestar de la OMI. El cargo por atención médica anual se calculará en proporción al gasto médico total de la OMI para el año correspondiente, sobre la base del número de personas que integran la plantilla de los FIDAC. Los servicios cubiertos por este cargo por atención médica incluyen el acceso a consultas con el doctor y la enfermera, primeros auxilios de emergencia y asesoramiento médico para viajes; la evaluación o el examen médicos previos a la contratación, incluido un análisis de sangre inicial, electrocardiograma,

prueba de audición, presión arterial, pulso, altura, peso y revisión de los formularios de salud; salud mental (apoyo psicológico y derivación ulterior); consejos sobre ergonomía y vacunas contra la gripe. Otros servicios médicos, tales como las vacunas relacionadas con los viajes y los análisis de sangre específicos, se cobrarán aparte con arreglo al coste real de los servicios proporcionados."

5 *Supresión de los párrafos 5 y 5.1 del acuerdo*

Se suprimen en su totalidad los párrafos 5 y 5.1.

6 *Confirmación del resto de condiciones*

Excepto en los casos expresamente modificados por esta enmienda, el resto de condiciones del acuerdo permanecerán sin cambios y en pleno vigor y efecto.

7 Fecha de entrada en vigor

1. El presente acuerdo entrará en vigor el 1 de julio de 2025.

Firmado:

.....

Arsenio Domínguez
Secretario General
Organización Marítima Internacional

.....

Gaute Sivertsen
Director
Fondos internacionales de indemnización
de daños debidos a contaminación por hidrocarburos
